

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)
Imhallef Anthony Ellul
Appell numru 33/2015

**Norman u Margaret konjugi Rossignaud u wara l-mewt ta' Norman
Rossignaud, ir-rikorrenti l-oħra assumiet f'isimha l-atti tal-arbitragg**

Vs

**Joseph M. Zrinzo u Mari Xuereb fil-kwalita tagħhom ta' ko-amministraturi
ta' Seacliff Apartment Owners Association rispettivament u in
rappreżentanza ta' Seacliff Garage Owners Association li giet imsejha fil-
kaz**

26 ta' Jannar, 2018.

1. Permezz ta' avviz ta' arbitragg , ir-rikorrenti talbu lit-Tribunal tal-Arbitragg:

"Jiddikjara li l-laqgħa generali annwali tas-7 ta' Novembru 2008 u l-laqgħa generali straordinarja tas-27 ta' Frar, 2009, huma nulli u bla effett, u li d-decizjonijiet fihom mehuda m'ghandhom l-ebda effett;

Fin-nuqqas li jilqa' l-ewwel talba u allura jsib il-laqgħa appena msemmija bħala wahda valida, jiddikjara li x-xogħolijiet proposti mill-intimati għall-entrata tal-blokka ta' appartamenti jimportax bidla fl-estetika u fid-dehra tal-condominium u għalhekk jehtiegu kunsens unanimu tal-kondomini, ai termini tal-Artikolu 8(3)(a) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma anke oppressivi ai termini tal-Artikolu 23(1) tal-istess kap, u konsegwentement jinibixxi lill-intimati milli jwettqu dawn ix-xogħolijiet, jekk mhux bil-kunsens tal-kondomini kollha;

Jiddikjara illi d-dish tat-televizjoni, ix-xibka tal-hadid fuq travi, li qed tagħlaq il-bitha propjeta' tal-esponenti, u s-serenza imwahhal kif imsemmija iktar 'l fuq, huma lesivi tad-drittijiet tal-esponenti, in kwantu m'humix qed iservu l-interess komuni ai termini ta' Artikolu 16(1)(b) tal-Att dwar il-Condominia, u sussegwentement jordna lill-intimati jirrimwovu l-istess xogħolijiet u strutturi, occorrendo taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat mit-Tribunal. Fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dan ix-xogħol huma, taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn dan it-Tribunal, a spejjez tal-intimati;

Jiddikjara li x-xogħolijiet li saru mill-assocjazzjoni fuq il-faccata inkluz dak ta' gallariji zghar tondi, kienu parti integrali mill-kuntratt ta' akkwist u lanqas ma

japplika l-Kap. 398, u ghalhekk l-esponenti ma huma obbligati jhallsu xejn lill-assocjazzjoni ghal tali xogholijiet;

Jiddikjara u jiddeciedi illi s-Seacliff Garage Owners Association m'hijiex kostitwita validament konsegwentement kwalsiasi decizjoni li qed tiehu u sejra tiehu hija nulla u minghajr effett;

Jiddikjara illi l-garages li jaghmlu parti minn din il-blokka ta' appartamenti u li huma mniffda mal-istess appartamenti ghandhom ikunu regolati mill-Seacliff Apartment Owners Association.

Bl-ispejjez kontra l-intimati b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti, u bl-istess intimati minn issa ngunti in subizzjoni."

2. L-intimati wiegbu:

"a. *In rigward ir-registrazzjoni tal-Assocjazzjoni*

i. Huwa l-amministratur li jigi registrat mar-Registratur tal-Artijiet taht il-Kap. 398, ma hemm ebda obbligu li tigi registrata l-Assocjazzjoni, izda huma registrabbli regolamenti li jistghu jaqblu dwarhom il-condomini;

ii. Ir-registrazzjoni o meno tad-decizjoni li tappunta l-amministratur ma tinvalidax id-decizjoni, u dana stante illi r-registrazzjoni m'hijiex mehtiega ad validatem mil-ligi biex l-amministratur iwettaq ix-xoghol tieghu;

iii. Illi n-nuqqas ta' registrazzjoni ta' regoli ta' amministrazzjoni bl-ebda mod ma tinvalida l-amministrazzjoni ta' condominium peress li f'dak il-kaz tirregola l-ligi;

b. *L-ewwel talba, in rigward l-allegat nullita' tal-laqgha, ghandha tigi michuda, u dana stante:*

i. Illi ai termini tal-artikolu 23 tal-Kap. 396, din it-talba hija tardiva;

ii. Illi n-notifika tal-laqghat generali li dejjem saru skont dak stipulat u rikjest mill-artikolu 22 tal-Kap. 396;

iii. M'huwiex minnu li l-avviz tal-laqgha ma twahhlitx man-notice board ai termini tal-istess artikolu;

iv. Tant li konjugi Rossignaud kienu maghrrfa bil-laqgħa, huma kienu prezenti u ppartecipaw għal-laqgħa tas-7 ta' Novembru, 2008. Il-fatt li kienu prezenti, u dan anke kkonfermat fl-avviz tal-arbitragg fis-sezzjoni 'natura tat-talba' jwaqqa' l-allegazzjoni infondata tagħhom li huma ma gewx mgharfa għal din il-laqgħa.

c. *It-tieni talba, in rigward l-unanimita' tad-decizjoni, għandha tigi michuda, u dan stante:*

i. L-unanimita' ma hijjex rikjesta in rigward id-decizjoni, u dana peress li l-progett maqbul bejn il-condomini kollha mibarra l-konjugi Rossignaud ma jbidilx l-estetika. L-artikolu 8(3) jitlob l-unanimita' biss meta jkun hemm bdil fl-estetika. Di piu' x-xogholijiet li gew maqbula huma necessarji u dan peress li hemm periklu, kif ukoll għal ragunijiet ta' sigurtà;

d. *It-tielet talba, ma għandiex tigi milqugħa u dana peress:*

i. Illi dan l-arbitragg qiegħed jingieb kontra l-esponenti bħala ko-amministraturi u għalhekk ma humiex il-legittimi kuntraditturi għal din it-talba;

ii. bħala stat ta' fatt, id-dish li qiegħed isir riferenza għalih fl-avviz ta' arbitragg, huwa wieħed intiz għal skop kommunali u ma jibblukkax ebda passagg jew uscita ta' emergenza kif qiegħed jigi allegat;

iii. Illi dawn ix-xogholijiet ma sarux insegwitu għal decizjoni tal-laqgħa tal-condomini u għalhekk ma tistax issir talba ai termini tal-artikolu 23;

e. *Ir-raba' talba, in rigward xogholijiet li saru fuq il-galleriji tal-faccata, għandha tigi michuda u dana peress:*

i. Ix-xogħol kien sar wara li ttiehdet decizjoni waqt laqgħa tal-condomini, li magħha qablu anke l-konjugi Rossignaud;

ii. Ix-xogħol kien wieħed ta' manutenzjoni u mehtieg fl-ahjar interess tal-condominium;

iii. Mingħajr pregudizzju a bazi ta' principju ta' inter alios acta, jekk il-konjugi Rossignaud għandhom vertenza mal-awtur tat-titolu tagħhom għall-appartament proprjeta' tagħhom, bl-ebda mod ma tezenta lill-konjugi Rossignaud milli jhallsu għal xogholijiet li saru a vantagg tal-condominium li minnu jiffurmaw parti;

iv. Illi l-konjugi Rossignaud qeghdin jopponu ghal dan ix-xoghol wara li saru x-xogholijiet fis-sajf tas-sena 2008, ibbenefikaw minnhom u issa qed jintalab minghandhom il-hlas;

f. Il-hames talba, ghandha tigi skartata, u dana peress:

i. Illi din it-talba saret tardivament u dan peress li d-decizjoni ta' tali amministrazzjoni ttiehdet snin ilu;

ii. L-esponenti, fil-kwalita' taghhom ta' amministratur ta' condominium ta' Seacliff Apartments, m'humix il-legittimi kontradditturi ghal tali talba stante li hemm amministrazzjoni separata kif maqbul u deciz fis-sena 2003;

iii. Seacliff Garage Owners Association, hija assocjazzjoni separata minn dik tal-appartamenti u tirrigwarda condominium differenti u separat minn dak tal-appartamenti, u ghalhekk ma tistax tingieb f'dan l-arbitragg;

g. Is-sitt talba, ghandha tigi michuda peress illi:

i. L-esponenti fil-kwalita' li fiha huma mharka, m'humix il-legittimi kuntraditturi ghal tali talba;

ii. Il-fatt li l-kumplex tal-garaxxijiet huma interkonness mal-condominium tal-appartamenti, ma jfissirx li dawn ghandhom jitqiesu bhala condominium wiehed".

3. Issejhet fil-kawza Sea Cliff Garage Owners Association wara talba tar-rikorrenti li wiegbu:

"i. Illi l-garages ilhom jigu amministrati separatament mill-appartamenti ghal diversi snin;

ii. Illi huwa fl-ahjar interess tas-sidien tal-garages li dawn jigu amministrati separatament mill-appartamenti;

iii. Illi r-rikorrent accetta mill-bidu l-amministrazzjoni tal-garages issir separatament mill-appartamenti tant illi ffirmat l-istatut tal-assocjazzjoni;

iv. Illi m'huwix minnu l-assocjazzjoni ma tmexxiex skont il-ligi jew regolamenti vigenti;

Illi t-talbiet maghmula in rigward l-assocjazzjoni tal-garages huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt oltre' li huma tardivi skont l-Att dwar il-Condominia;

1. Illi l-Assocjazzjoni giet regolarment amministrata skont il-ligi u r-regolamenti vigenti;

2. Illi ma hemm ebda raguni valida fil-ligi li jkun hemm ko-amministrazzjoni kif allegat mir-rikorrenti konjugi Rossignaud."

4. B'decizjoni tal-5 ta' Ottubru, 2014 it-Tribunal tal-Arbitragg iddecieda:

"Ghaldaqstant, dan il-lod jikkonkludi billi jezenta lir-rikorrenti milli jikkontribwixxu ghall-ispiza li saret fl-entrata tal-appartamenti fejn tqiegħed l-irham flok it-travertin li kien hemm u għal bqija tal-ispejjez li saru dawn għandhom jigu regolati kif intqal hawn fuq. L-ispejjez biex jigu rrangati l-kwistjoni tad-Dish u tax-xibka m'għandhom jikkontribwixxu għalihom ir-rikorrenti.

L-ispejjez ta' dan l-arbitragg għandhom jigu sopportati kwantu għal terz mir-rikorrenti u zewg terzi mill-intimati".

5. Permezz ta' provvedimenti li ngħata fl-10 ta' Novembru 2015 wara rikors li sar mill-intimati a tenur tal-artikolu 48 u 49 tal-Att dwar l-Arbitragg, it-Tribunal iddecieda:

"Għal dak li jirrigwarda l-allegati nuqqasijiet fid-dispozittiv tal-lodo għandu jigi osservat illi l-procedura f'arbitragg mhijiex marbuta necessarjament mal-procedura u prattika tal-qrati ordinarji u hija hafna inqas formali u solenni. Mill-qari tal-lodo difatti jirrizulta car illi l-arbitru iddecieda illi:-

- a) Għal dak li sar fl-intrata tal-blokk fejn inbidel il-paviment minn tavertin għal irham/madum kif ukoll għat-tibdil fil-faccata, ir-rikorrenti mhumix obbligati li jikkontribwixxu;*
- b) Jekk in-nomina ta' Mario Xuereb, addizzjonali għal dik ta' Joseph Zrinzo ziedet l-ispejjez, dawn mhumix obbligati li jhallsu għalihom ir-rikorrenti;*
- c) Illi l-closed circuit television għal skopijiet ta' sigurta, għandhom jikkontribwixxu għall-ispiza ir-rikorrenti;*
- d) L-intimat Joseph Zrinzo huwa obligat li jara illi s-sirena għas-sigurta għandha titwahhal f'post fejn m'għandhiex tohloq inkonvenjent lil xi resident partikolari;*
- e) L-istess intimat Joseph Zrinzo għandu jassigura illi d-dish għat-televizjoni għandu jitwahhal b'mod li ma jostakolax il-passagg ragonevoli tar-residenti;*

Rigward (1) il-laqgħat tas-sidien u d-decizjonijiet li ttiehdu fihom mhuwiex necessarju li dan il-lament jigi kkunsidrat u d-decizjonijiet li ttiehdu fihom ma jorbtux lir-rikorrenti kif regolati minn dak li hemm dispot hawn fuq meta dawk ma jaqblux ma' dak li hemm dispot; (2) fuq ix-xoghlijiet tal-entrata, r-rikorrenti mhijiex obbligata li tikkontribwixxi għalihom, kif hemm dispot taht (a) supra; (3) mhuwiex necessarju li tigi investita l-kwistjoni tal-kostituzzjoni tas-Seacliff Garage Owners Association; (4) l-ispejjez li jinvolvu t-tieni amministratur għandhom jithallsu minn dawk il-kondomini li hekk iridu u mhux minn kulhadd".

6. B'rikors prezentat fis-27 ta' Novembru, 2015 l-intimati appellaw mid-decizjoni bl-aggravji jkun:

- i. Il-mod kif gew decizi l-punti li jirrigwardaw l-hlasijiet ta' xoghlijiet ta' upgrading li sar fl-intrata tal-*condominium*.
- ii. Jista' jinhatar iktar minn persuna wahda bhala amministratur tal-*condominium*.
- iii. Fir-rigward tas-sirena ta' sigurta li twahhlet, l-amministratur ma setax jinstab responsabbli għaliex il-kwistjoni kienet ma' Zrinzo personalment.
- iv. Dwar dak li ddecieda l-Arbitru fir-rigward tad-dish tas-satellita li twahhal fuq il-bejt, li sar minghajr spiza għall-*condomini*.
- v. L-Arbitru wasal għal konkluzjoni zbaljata dwar xibka li twahhlet f'shaft komuni

7. Bi twegiba prezentata fil-25 ta' Frar, 2015 l-appellata wiegbet u tat ir-ragunijiet għalfejn l-appell għandu jigi michud. L-appellata pproponiet ukoll appell incidental i dwar partijiet mid-decizjoni, u cjoe:

- i. Fid-decizjoni tieghu, l-Arbitru afferma illi, "l-amministratur mhux dejjem osserva dak li l-ligi tistabilixxi bhala obbligu tieghu", izda fl-istess nifs kompla jghid li "dawn in-nuqqasjiet ma gabu l-ebda pregudizzju dirett lir-rikorrenti" għaliex fil-lodo ma obbligax lill-istess atturi biex ihallsu għall-bidliet estetixi li sehew fl-entrata tal-kondominju, u in oltre', l-atturi kienu ssanaw l-irregolarita' billi attendew għall-istess laqgħa;
- ii. Illi t-tieni raguni hi illi l-attendenza ta' l-atturi, jew min minnhom, għall-laqgħat ma jfissirx li, b'daqshekk, gie sanat xi ksur tal-ligi. Dan il-għaliex il-ligi applikabbli ma ssemmi xejn dwar dan izda tghid biss, car u tond, li jekk in-notifiki tal-laqgħat ma jsirux, hekk kif tehtieg il-ligi, mela l-laqgħat ma jkunux saru validament. Illi dak li hu llecitu u invalidu ma jstax jigi mibdul f'lecitu u validu bil-mera attendenza stante li "*quod nullum est, nullum producit effectum.*";

- iii. Filwaqt li d-decizjoni dwar it-tibdil estetiku tidher mad-daqq ta' ghajn li hi favur tal-appellata, dan mhuwiex hekk. Ir-rimedju li nghata ma kienx dak li ntlab.
 - iv. L-Arbitru naqas milli jikkunsidra u jiddeciedi t-talbiet numru hamsa u sitta.
 - v. Dak li ddecieda l-Arbitru dwar CCTV cameras hu *extra petita*;
 - vi. Fir-rigward tax-xoghol li sar fuq il-gallarija, kien qed jintalab li jigu ezentati milli jhallsu ghal kwalsiasi tibdil estetiku li sar fil-bqija tal-faccata stante li l-ewwel nett, it-tibdil li sar ma kienx necessarju u t-tieni nett baqghet fl-istat shell kif kienet;
 - vii. L-ispejjez kellhom jigu kkundannati jaghmlu tajjeb ghalihom l-appellanti.
8. Fil-31 ta' Awissu, 2016 l-intimati pprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.
9. B'nota prezentata fl-14 ta' Gunju 2017, Margaret Rossignaud u Joseph M. Zrinzo ddikjaraw li m'ghandhomx x'izidu u l-appell jista' jibqa' differit ghas-sentenza.
10. Il-qorti qrat l-atti.

Konsiderazzjoni dwar l-appell tal-intimati.

11. L-ewwel aggravju jikkoncerna xoghljiet li saru fil-partijiet komuni tal-bini. L-appellata ssostni li x-xoghljiet *"proposti mill-intimati ghall-entrata tal-blokk ta' appartamenti jimportaw bidla fl-estetika u fid-dehra tal-condominium u ghalhekk jehtiegu kunsens unanimu tal-kondomini, ai termini ta' Artikolu 8(3)(a) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma anke oppressivi ai termini tal-Artikolu 23(1) tal-istess Kap, u konsegwentement jinibixxi lill-intimati milli jwettqu dawn ix-xoghljiet, jekk mhux bil-kunsens tal-kondomini kollha"* (ara avviz tat-talba). L-appellanti wiegbu li ma kienx hemm htiega ta' kunsens unanimu ghaliex il-progett ma jbiddilx l-estetika.

It-Tribunal tal-Arbitragg iddecieda li:

"Ghalhekk ghal dak li sar fl-entrata tal-blokk, fejn inbidel il-paviment minn travertin ghal madum, u l-madum tal-faccata, r-rikorrenti Rossignaud mhumix obbligati li jikkontribwixxu ghall-ispiza li saret, u l-lament tar-rikorrenti ghandu jintlaqa'".

F'provvediment li ta fl-10 ta' Novembru, 2015 l-istess Tribunal iddecieda:

"a) ghal dak li sar fl-intrata tal-blokk fejn inbidel il-paviment minn travertine ghal irham/madum kif ukoll ghat-tibdil fil-faccata, ir-rikorrenti mhumix obbligati li jikkontribwixxu".

It-Tribunal ibbaza d-decizjoni fuq l-artikolu 8 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) li jipprovdli f'liema kazijiet hemm bzonn il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha sabiex isir certu xoghol fil-paritjiet komuni. Wiehed mill-kazijiet hu fejn it-tibdil, **"jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium"**. Fir-rikors tal-appell l-appellanti qalu:

"Illi l-ezenzjoni ordnata fil-lodo, ma ssib ebda sostenn fil-Ligi jekk ix-xoghlijiet li saru jitqiesu bhala manutenzjoni u/jew tibdil u tigdid. Il-kwistjoni tibqa' jekk ghal dawn ix-xoghlijiet kenitx mehtiega l-unanimita.....

Fil-kaz odjern ix-xoghol li sar u cioe:

- *Il-bidla ta' art mtebba u mdensa, ghal art tal-irham;*
- *Bidla ta' letter boxes tal-aluminium ta' kulur dehebini ghal letterboxes suggeriti minn designer expert fis-suggett;*
- *Bidla ta' bieb tal-aluminium kulur iswed ghal biex tal-hgieg pulit;*
- *Tnehhija ta' hgieg bl-aluminium abjad biex jitqieghdu partition li bis-sahha taghha hemm kamra li tintuza ghall-affarijiet mehtiega ghall-komun bhala affarijiet ta' tindif;*
- *Tnehhija ta' cupboard mahruq ghal cupboard bil-bibien tal-hgieg;*
- *Tpoggija ta' aktar pjanti li huma ta' gid anke ghall-psike tar-residenti".*

Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li x-xoghlijiet li saru fid-dahla tal-*condominium* kienu jikkostitwixxu tibdil tal-estetika u d-dehra tal-entrata. Xoghol li ghalkemm kellu jsir bil-kunsens unanimu (artikolu 8(3) tal-Kap. 398), ma sarx bil-kunsens tal-konjugi Rossignaud.

L-ewwel aggravju hu michud.

12. It-tieni aggravju jitratta dwar l-amministratur tal-kondominju ta' Seacliff Apartments Owners Association. L-appellanti jsostnu li, *"Zrinzo u Xuereb huma ko-amministraturi kemm tal-appartamenti kif ukoll tal-garaxxijiet...."* Mill-provi rrizulta li Zrinzo u Xuereb gew regisrati bhala amministraturi ta' Seacliff Apartments Owners Association u Seacliff Garage Owners Association, u dan permezz ta' avvizi prezentati fid-19 ta' Jannar 2009 fir-Registru tal-Artijiet. Avvizi li kienu prezentati mill-attur Zrinzo.

Fir-rigward tal-appartament, it-Tribunal tal-Arbitragg iddecieda li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat ghal dak li jirrigwarda spejjez relatati ma' tnejn min-nies bhala amministraturi. Jirrizulta li waqt il-laqgha generali li saret fis-7 ta' Novembru, 2008, u li ghaliha kien attenda wkoll Norman Rossignaud, kien

hemm qbil unanimu li l-attur Xuereb ikun 'Managing Agent' li skont l-istatut ikun wiehed mill-amministraturi tal-*condominium*.

Kif tajjeb osserva t-Tribunal, l-artikolu 15(1) tal-Att dwar il-Condominia jitkellem dwar il-hatra ta' amministratur;

*"Meta jkun hemm iktar minn tliet condomini, il-laqgħa tal-condomini għandha tahtar **amministratur**".*

Fil-kumplement tad-disposizzjoni hu car li l-ligi qegħda tikkontempla għall-hatra ta' amministratur u mhux ko-amministraturi. X'jagħmel id-Dipartiment tal-Artijiet għal dak li jirrigwarda registrazzjoni ta' persuni bħala amministraturi, hu għal kollox rrilevanti.

F'dan il-kaz jirrizulta li r-rikorrenti kienu ffirmaw ftehim għat-twaqqif ta' Assocjazzjoni għal garaxxijiet u oħra għall-appartamenti, li jikkontemplaw li jkun hemm zewg karigi, *Managing Agent* u *Secretary* (ara klawzoli 12 u 13). Skont klawzola 14 tal-istess ftehim:

"The duties of administrator, as stipulated in the Condominium Act, shall be administered by the Managing Agent and the Secretary".

Minn din il-klawzola l-qorti m'għandhiex dubju li dawn il-karigi kellhom ikunu okkupati minn zewg persuni differenti, tant hu hekk li kull kariga għandha d-mirijiet tagħha kif spjegat fl-istess klawzoli.

L-artikolu 24(8) tal-Kap. 398 jipprovdi li:

*"Dawk ir-regoli m'għandhom b'ebda mod inaqqsu d-drittijiet tal-condomini li johorgu mit-titolu għall-proprijeta u minn kull ftehim li jkun sar b'mod validu, u f'ebda kaz m'għandhom jidderogaw mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 6(3) u tal-artikoli 7, 8, **15**, 17, 18, 22 u 23".*

L-artikolu 15 hu proprju l-provvediment li jirregola l-hatra u tnehhija ta' amministratur.

It-tieni aggravju hu michud.

13. It-tielet aggravju jirrigwarda sirena li twaħhlet fil-partijiet komuni bħala mizura ta' sigurta. F'dan ir-rigward it-Tribunal iddecieda:

"Fuq dan hemm ilment mir-rikorrenti li din twaħhlet vicin tal-bieb tal-appartament tar-rikorrenti.

Huwa minnu li din is-sirena tiswa ghas-sigurta tal-appartamenti kollha, pero kellha titwahhal f'dawk il-partijiet komuni fejn l-inqas li jgib inkonvenjent ghal xi kondomini partikolari".

Margaret Rossignaud xehedet:

"Dokument MR2 juri alarm (ta' lewn abjad u blu) li gie installat mis-Sur Joseph Zrinzo ghall-appartament tieghu ezattament hdejn il-bieb tal-appartament tieghi li jinsab fuq il-lemin".

Fir-rikors tal-appell, l-appellanti jsostnu li l-amministratur ma seta' qatt "... jinstab responsabbli ghaladarba l-proceduri saru kontra l-amministratur, meta din hija kwistjoni, ossija ilment li jirrigwarda allegazzjoni tal-appellati Rossignaud fil-konfront ta' Joe Zrinzo personalment li f'dawn il-proceduri Joe Zrinzo personalment mhuwiex parti".

Id-dmirijiet tal-amministratur huma elenkati fl-artikolu 16 tal-Kap. 398. L-amministratur ghandu *locus standi* biex jipprotegi l-interessi tal-kondomini ghal dak dak li jirrigwarda l-partijiet komuni. Ghalhekk il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-appellanti.

Tichad it-tielet aggravju.

14. Ir-raba' aggravju jitratta dwar *satellite dish* li twahhal fuq il-bejt. L-appellanti jsostnu li dan tpogga bil-hsieb li l-condomini kollha jiehdur beneficcju minnu. Pero' mhemmx prova li sar hekk.

Tichad ir-raba' aggravju.

15. Il-hames aggravju jikkoncerna xibka li twahhlet gewwa *shaft* komuni. L-appellanti jsostnu li din ix-xibka mhijiex ittellef l-arja u ghalhekk m'ghandhiex titnehha. It-Tribunal iddecieda li:

"Din ix-xibka tostakola l-arja li ghandu jgawdi l-kondominju ta' isfel f'shaft fl-appartament u ghalhekk ghandha titnehha".

Il-qorti hi tal-fehma li l-appellata ghandha jedd li tilmenta dwar ix-xibka, u l-amministratur ghandu jiehu l-passi biex titnehha mill-parti komuni.

Tichad il-hames aggravju.

Konsiderazzjoni dwar l-appell incidentali.

16. **Nullita ta' laqgħat generali minhabba nuqqas ta' notifika skont l-artikolu 22 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398).**

L-appellati kienu talbu lit-Tribunal tal-Arbitragg sabiex jiddikjara l-laqgħat li saru fis-7 ta' Novembru 2008 u 27 ta' Frar 2009 bhala nulli għaliex isostnu li ma kinux gew notifikati b'dawn il-laqgħat.

Mill-affidavit stess ta' Norman Rossignaud jirrizulta li attenda għal dawn iż-żewġ laqgħat u oħrajn. Hu evidenti li dak li jipprovdi l-artikolu 22 tal-Kap. 398 hu ntiz sabiex jigi zgurat li kull condominus ikun avzat b'laqgħa generali li tkun ser issir. F'dan il-kaz irrizulta li l-konjugi Rossignaud kienu avzati bil-laqgħat tant li Norman Rossignaud attenda u ha sehem attiv. Il-qorti taqbel perfettament mat-Tribunal li bil-presenza tiegħu, Norman Rossignaud issana n-nuqqas ta' avvizi. 'Il fatt li l-avviz ma jkunx ingħata bil-mod li jingħad f'Kap. 398 ma jista' qatt iwassal għan-nullita tal-laqgħa, jekk il-*condominus* jattendi volontarjament u jipparticipa f'dik il-laqgħa mingħajr ma jressaq oggezzjoni għal validita tal-laqgħa.

17. **Bidliet estetici li twettqu.**

L-appellanti qegħda tippretendi li t-Tribunal tal-Arbitragg kellu jordna li jitnehha x-xogħol li sar fl-intrata mingħajr il-kunsens tagħhom. Però' mhemm l-ebda talba f'dak is-sens. It-talba kienet sabiex it-Tribunal, ***"jinibxxi lill-intimati milli jtwettqu dawn ix-xogħlijiet, jekk mhux bil-kunsens tal-kondomini kollha"***. Talba li evidentement giet ezawrita wara li sar u tlesta x-xogħol. Kieku riedet l-appellanti kellha l-mezzi biex twaqqaf milli jsir dak it-tibdil, izda għazlet li ma tirrikorrix għalihom. L-istess setgħet waqt li l-proceduri kienu għadhom pendenti fit-Tribunal tal-Arbitragg, titlob provvedimenti f'dan ir-rigward. Għan-nuqqas tagħha ma tistax tirrimedja fl-istadju tal-appell. Wara kollox it-Tribunal iddecieda a bazi tat-talbiet li kellu quddiemu.

Il-qorti zzid li mill-provi li tressqu ma jirrizultax li l-appellata sofriet xi pregudizzju ekonomiku bix-xogħol li twettaq, għal dak li għandu x'jaqsam mal-valur tal-blokk bini jew mal-valur tal-proprjeta li l-appellata għandha fil-blokk in kwistjoni.

Għaldaqstant, l-aggravju hu michud.

18. **Nuqqas ta' konsiderazzjoni tal-hames u sitt talbiet.**

Dawn it-talbiet jaqraw:

"5. Jiddikjara u jiddeciedi illi s-Seacliff Garage Owners Associaton mhijex kostitwita validament u konsegwentement kwalsiasi decizjoni li hadet hija nulla u minghajr effett.

6. Jiddikjara li l-garages li jaghmlu parti minn din il-blokka ta' appartamenti u li huma mniffda mal-istess apartment ghandhom ikunu regolati mill-Seacliff Apartment Owners Association".

Il-principju hu li ma jezistix dritt ta' *appell ab omissa decisione*. L-appellata kellha kull opportunita, kieku riedet, li wara d-decizjoni titlob lit-Tribunal tal-Arbitragg sabiex jipprovdi dwarhom.

F'kull kaz f'provvediment li nghata fl-10 ta' Novembru, 2015, fuq talba tal-appellanti, it-Tribunal qal:-

"(3) mhuwix necessarju li tigi investita l-kwistjoni tal-kostituzzjoni tas-Seacliff Garage Owners Association".

Il-qorti taqbel ghaliex ma jirrizultax li kien hemm l-ebda kwistjoni li tikkoncerna l-garaxxijiet. Inoltre, fid-decizjoni tat-Tribunal intqal, *"M'hemm ebda indikazzjoni li fl-Assocjazzjoni tal-Garages gie nominat Amministratur"*. Dikjarazzjoni li l-qorti taqbel ukoll maghha wara li rat id-dokumenti li gew prezentati. Dan apparti li l-qorti ma tifhimx kif l-appellata tista' tippretendi li ghandha jedd tilmenta meta kienu huma stess li ffirmaw il-ftehim relatat mar-regoli li jikkoncernaw il-garaxxijiet.

Ghaldaqstant, tichad l-aggravju.

19. Decizjoni dwar Closed Circuit Television CCTV hi extra petita.

Fid-decizjoni t-Tribunal qal:

"Fl-affidavit tieghu s-sur Rossignaud ma jsemmi xejn fuq dan is-suggett. Din l-installazzjoni zgur li saret ghal skopijiet ta' sigurta tal-blokk kollu u jidher li dan ix-xoghol ta' tibdil fil-blokk huwa gustifikat".

F'provvediment li nghata fl-10 ta' Novembru, 2015 intqal:

"c) illi l-closed circuit television ghal skopijiet ta' sigurta, ghandhom jikkontribwixxu ghall-ispiza r-rikorrenti".

Hu minnu li fl-avviz tat-talba ma jirrizultax li l-konjugi Rossignaud ilmentaw dwar il-Closed Circuit Televisions CCTV. Ghalhekk ma jirrizultax li kien hemm htiega li tinghata decizjoni.

20. **Tibdil fil-gallariji.**

Fid-decizjoni tat-Tribunal intqal:

"Ix-xoghol għall-manutenzjoni u tibdil necessarju fuq il-gallariji fil-faccata kien mehtieg u necessarju u r-rikorrenti għandhom ihallsu għal parti tagħhom tal-ispejjez tal-istess".

L-appellanti jistrieħu fuq dak li jipprovdi l-kuntratt ta' xiri tagħhom, *"All expenses for aluminium and marble works on the facades and yard are to be borne by vendor and are to be completed by not later than six (6) months from today"* (kuntratt pubblikat fit-22 ta' Mejju, 1997). L-ispejjez in kwistjoni m'għandhom x'jaqsmu xejn ma' aluminju u xoghol ta' rham. F'kull kaz dak li ftehemet l-appellata mal-bejjiegh dwar spejjez relatati ma' xoghol ta' aluminju u rham tal-faccata, hu *res inter alios acta* għal condomini l-oħra.

Għaldaqstant, tichad dan l-aggravju.

21. **Spejjez tal-arbitragg.**

L-appellata tippretendi li l-appellanti kellhom jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez kollha tal-proceduri ta' arbitragg. L-appellata ma nghatatx ragun f'kollox u għalhekk l-ilment hu barra minn loku. Għal dak li jirrigwarda l-kap tal-ispejjez, il-qorti mhijiex tal-fehma li l-arbitru ezercita d-diskrezzjoni tiegħu b'mod zbaljat.

Għal dawn il-motivi:

- 1. Tichad l-appell tal-appellanti bl-ispejjez kontrihom.**
- 2. Fir-rigward tal-appell incidental li tilqa' biss l-aggravju relatat mal-Closed Circuit Television CCTV fis-sens li tvarja d-decizjoni tat-Tribunal tal-Arbitragg u l-materja tibqa' mpregudikata. Tichad il-kumpliment tal-aggravji tal-appellata. Spejjez tal-appell incidental jinqasmu in kwantu għal 10% a karigu tal-appellanti u 90% a karigu tal-appellata Rossignaud.**
- 3. Għal kumpliment tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal tal-Arbitragg.**